

# Kirchberg

## Katzenbühel



Symbolbild

---

**12 Mietwohnungen**  
Kirchberg - Katzenbühel (KB14)

---

**Baubeginn**  
November 2024

---

nhtirol@nht.co.at  
neueheimat.tirol

---

**NEUE HEIMAT TIROL**  
Gemeinnützige WohnungsGmbH

Gumpfstraße 47  
6020 Innsbruck  
Austria  
Tel. +43 512 3330  
Fax DW 369



---

## Inhalt

- 4 Lageplan
- 4 Projektbeschreibung
- 5 Übersichtsplan
- 8 Schnitte
- 9 Ansichten
- 11 Wohnungspläne
- 24 Bau- und Ausstattungsbeschreibung
- 26 Allgemeines
- 27 Finanzierung
- 29 Kostenzusammenstellung
- 30 Ansprechpersonen
- 30 Anfahrtsplan
- 31 Notizen

# Mietwohnungen in Kirchberg in Tirol



Wohnanlage Kirchberg -  
Katzenbühel  
12 Mietwohnungen



## Kirchberg, Katzenbühel:

Wohnanlage mit 12 Mietwohnungen samt  
Tiefgarage

## Planung:

Arch. DI Günther Gasteiger, Hart im Zillertal

**ARCHITEKT GASTEIGER**  
staatlich befugter und beeideter Ziviltechniker

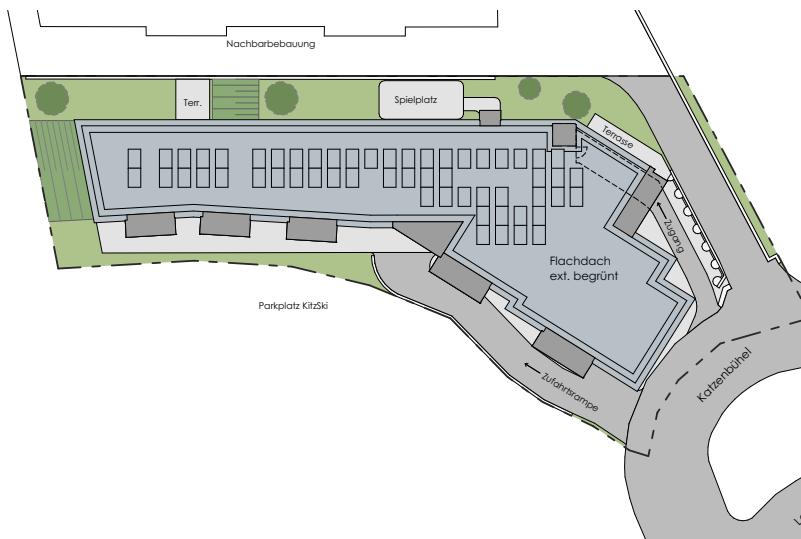
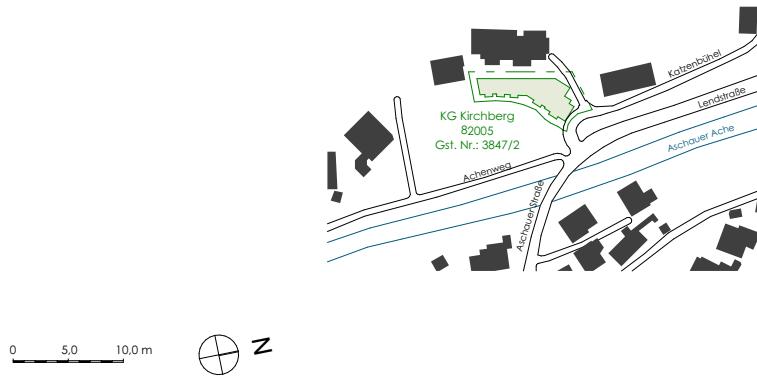
## Besonderheiten:

- Passivhaus
- Personenaufzug
- Fußbodenheizung
- Komfortlüftung
- Photovoltaikanlage

## Heizwärmebedarf:

Geplanter Heizwärmebedarf: 11,2 kWh/m<sup>2</sup>a  
Gesamtenergieeffizienz-Faktor ( $f_{GEE}$ ): 0,38

## Lageplan



NEUE HEIMAT TIROL  
Gemeinnützige WohnungsGmbH

Clemens Herdy, BA  
Tel. +43 512 3330 552  
herdy@nht.co.at

# Jetzt informieren!

Die NEUE HEIMAT TIROL errichtet in Kirchberg in Tirol eine Wohnanlage mit 12 objektgeförderten Mietwohnungen samt offener Tiefgarage mit 16 PKW-Stellplätzen. Das Wohnhaus wird als Passivhaus in Stahlbetonbauweise errichtet.

Das Untergeschoß erschließt sich über eine Zufahrtsrampe von der Gemeindestraße Katzenbühel. Die Erschließung des Stiegenhauses im Untergeschoß erfolgt durch die offene Tiefgarage.

Nach oben hin ist das Gebäude mit einem extensiv begrünten Flachdach eingedeckt. Die Dachentwässerung erfolgt mit dem Pulvia System über die WC Schächte. Eine PV-Anlage ist auf dem Flachdach geplant.

Die Lage des Grundstücks ermöglicht einen Großteil der Wohnungsausrichtungen nach Südosten, der Erschließungstrakt mit Stiegenhaus befinden sich hangseitig im Nordwesten.

Der Wärmebedarf der Wohnanlage wird mittels Wärmepumpe abgedeckt. Die Wärmepumpe ist im Technikraum des Erdgeschoßes als Innenaufstellvariante geplant. Die Wohnungen sind mit Fußbodenheizung ausgestattet. Die Wohnraumlüftung erfolgt über ein zentrales Lüftungsgerät, welches im Technikraum im Erdgeschoß situiert ist.

## Projektbeschreibung

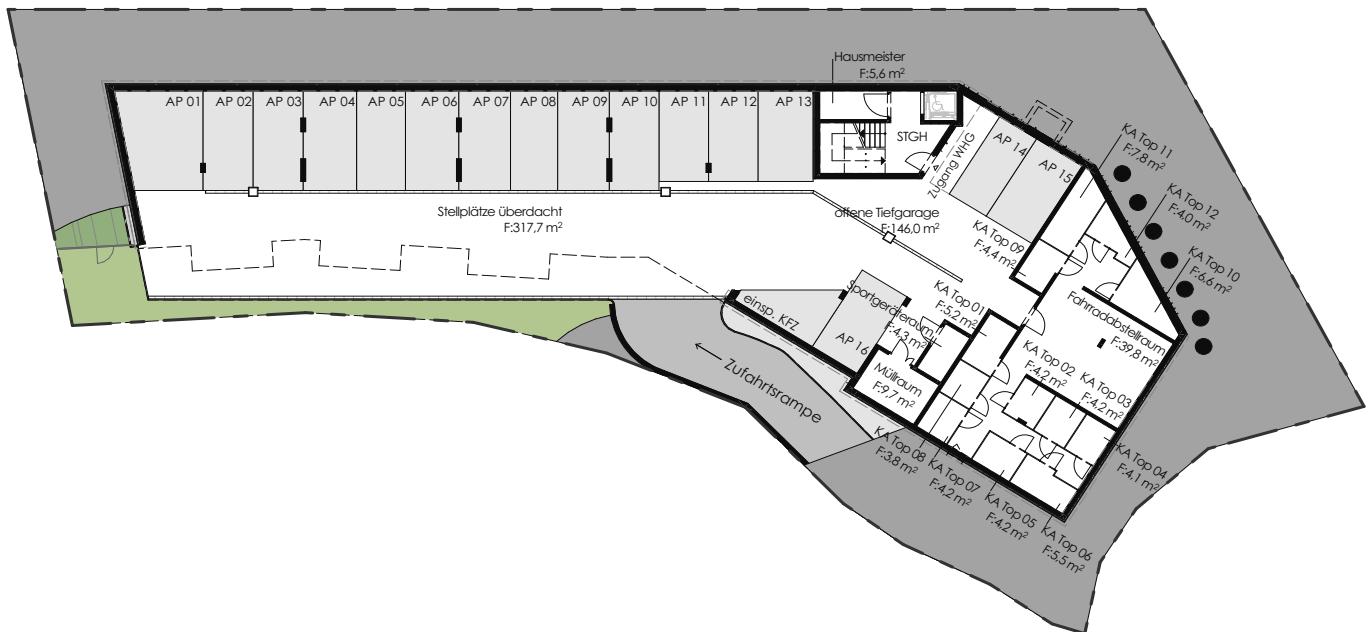
### Wohnungsschlüssel

05 - Zwei-Zimmer-Wohnung  
04 - Drei-Zimmer-Wohnungen  
03 - Vier-Zimmer-Wohnungen

## Untergeschoss

- Stiegenhaus
- Personenlift
- Hausmeisterraum
- Tiefgarage / überdachte Abstellplätze
- Müllraum
- Sportgeräteraum
- Fahrradraum
- Kellerabteile

Übersichtsplan



## Erdgeschoss

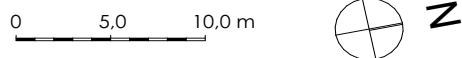
- Stiegenhaus
- Personenlift
- HKLS Technik
- ELO Technik
- Top 01
- Top 02
- Top 03
- Top 04
- Top 05
- Top 06

Übersichtsplan



## Obergeschoss

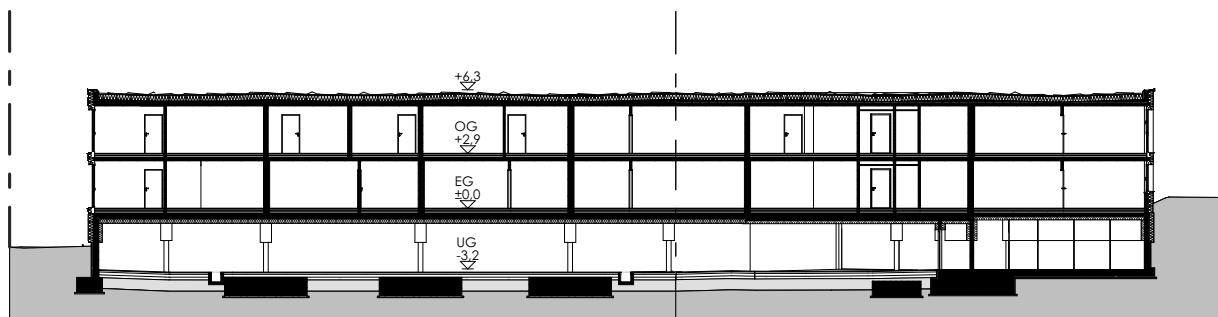
- Stiegenhaus
- Personenlift
- Spielplatz / Allgemeiner Garten
- Top 07
- Top 08
- Top 09
- Top 10
- Top 11
- Top 12



Übersichtsplan

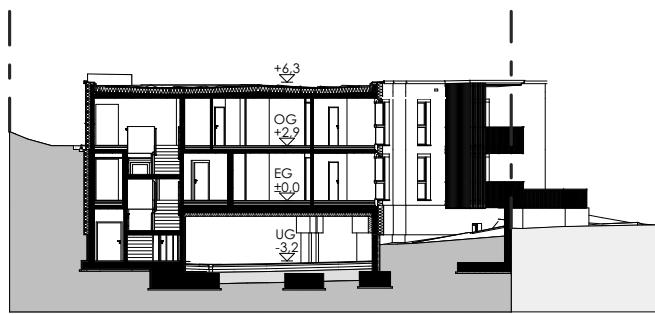


## Schnitte



Schnitt A-A

0      5,0      10,0 m



Schnitt B-B

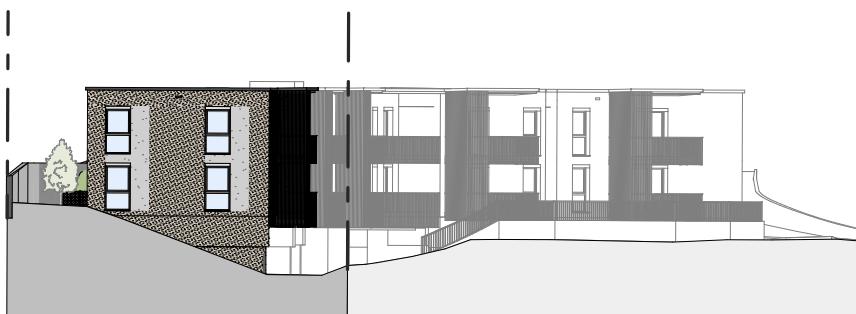
## Ansichten O, S

Ansichten



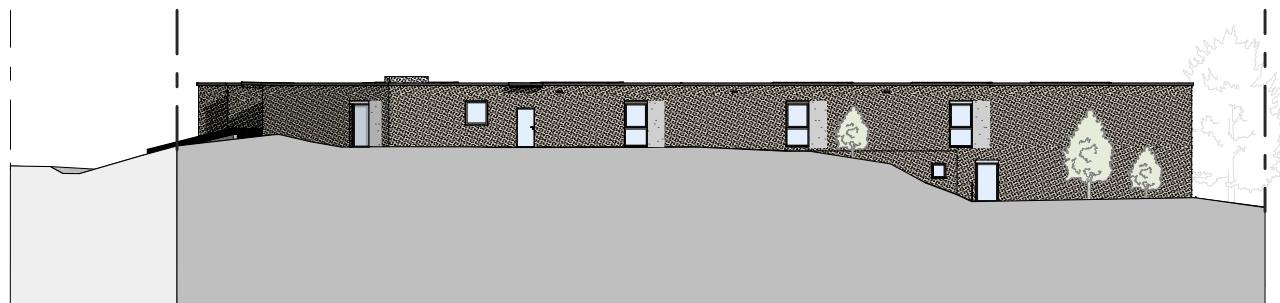
Ansicht Ost

0 5,0 10,0 m



Ansicht Süd

**Ansichten W, N**



Ansicht West

0 5,0 10,0 m



Ansicht Nord

# Wohnungspläne

## Top 1 – 12



Symbolbild

Wohnungspläne

Alle Maße sind Rohbaumaße.

Die Nutzflächenberechnung erfolgt nach der Tiroler Wohnbauförderungsrichtlinie.

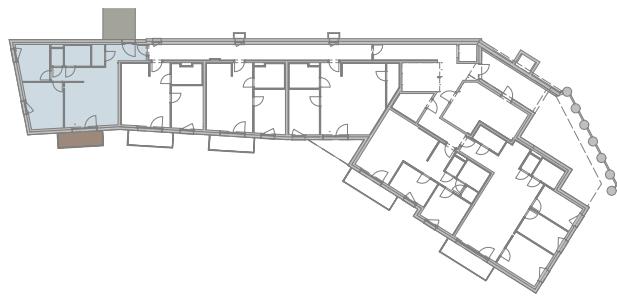
Bei den Möblierungen handelt es sich lediglich um einen Möblierungsvorschlag. Die Möblierung ist im Mietpreis nicht enthalten.

Es sind Naturmaße vor Ort zu nehmen.

Die bei den Gärten eingezeichneten Außenkanten der Tiefgarage (strichlierte Linie in den Gärten) dient zur Orientierung. Nicht jeder Pflanzentyp ist für eine Begrünung des Gartens in diesen Bereichen geeignet.

## Top 01, Erdgeschoss

|           |       |
|-----------|-------|
| AR        | 2,63  |
| Bad       | 5,10  |
| Garderobe | 6,34  |
| WC        | 2,04  |
| Wohnküche | 32,00 |
| Zimmer 1  | 10,86 |
| Zimmer 2  | 15,96 |

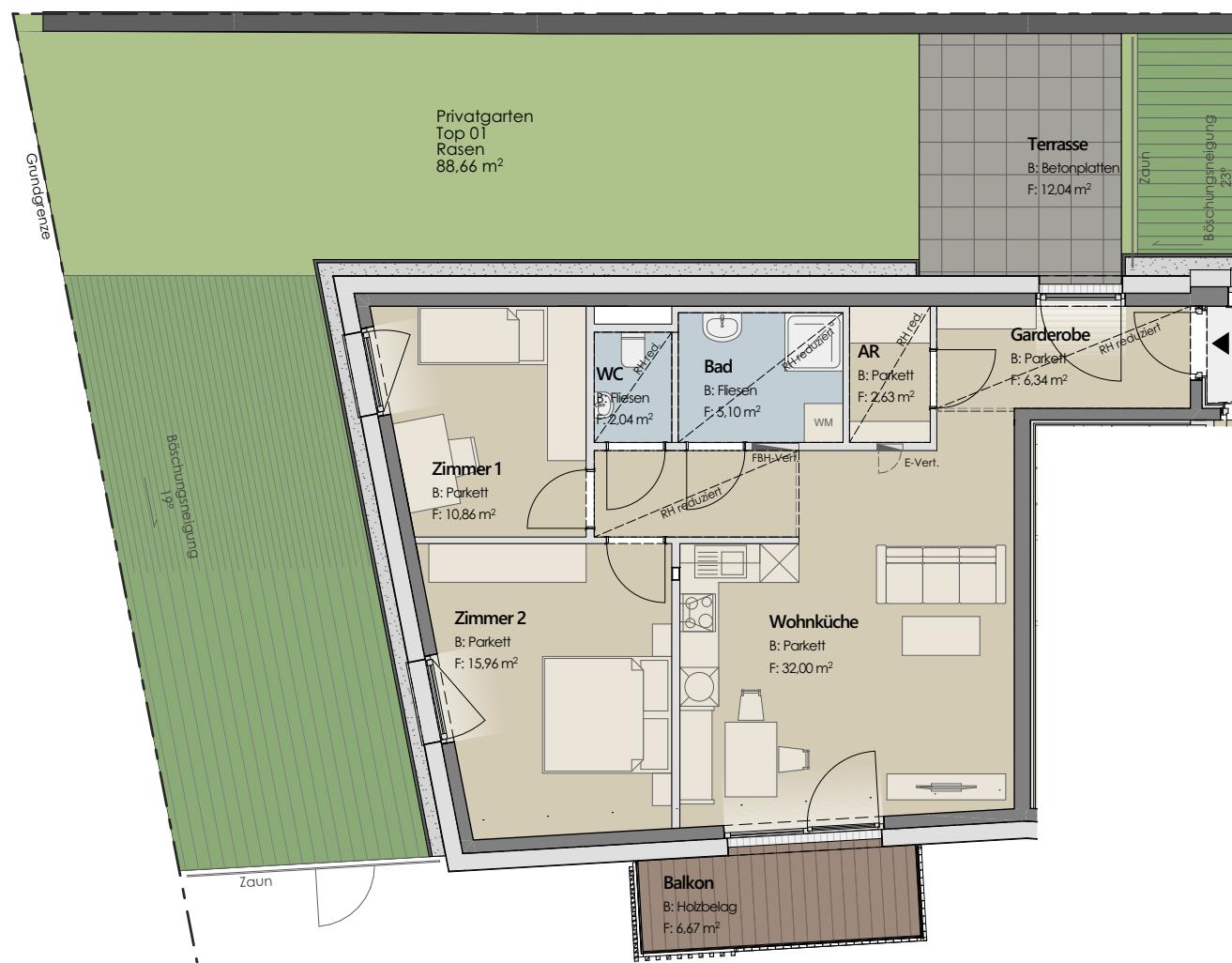


**3-Zimmer-Whg. 74,93 m<sup>2</sup>**

|              |                      |
|--------------|----------------------|
| Balkon       | 6,67 m <sup>2</sup>  |
| Terrasse     | 12,04 m <sup>2</sup> |
| Garten       | 88,66 m <sup>2</sup> |
| Kellerabteil | 5,24 m <sup>2</sup>  |

Wohnungsplan

0 5,0 m



### Haftungsausschlüsse:

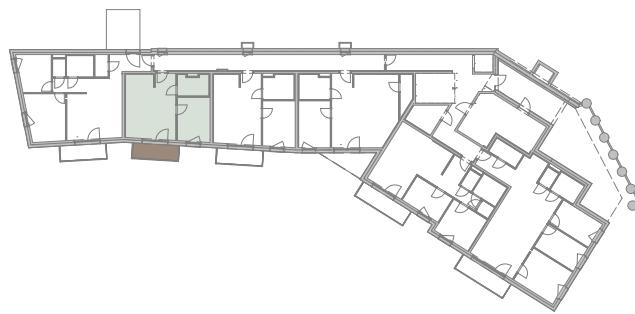
Die Maße und Flächen sind ca. Maße. Änderungen der Maße und Flächen im Zuge der Detailplanung vorbehalten. Flächenangaben sind Rohbaumaße. Die Nutzflächenberechnung erfolgt nach Wohnbauförderungsrichtlinien. Bei den Möblierungen handelt es sich um einen Möbierungsvorschlag. Die Möblierung ist nicht im Verkaufspreis enthalten. Es sind die Naturmaße vor Ort zu nehmen.

## Top 02, Erdgeschoss

|           |       |
|-----------|-------|
| Bad       | 5,63  |
| Garderobe | 2,54  |
| Wohnküche | 26,33 |
| Zimmer    | 12,92 |

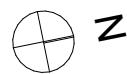
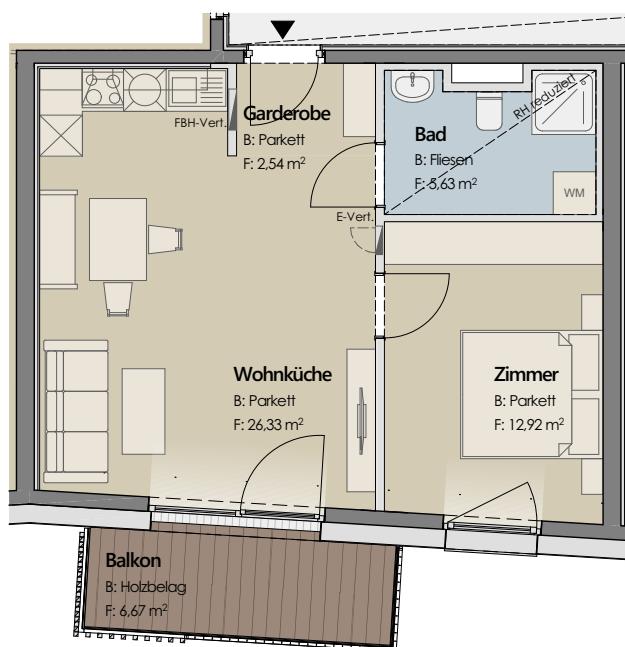
**2-Zimmer-Whg. 47,42 m<sup>2</sup>**

|              |                     |
|--------------|---------------------|
| Balkon       | 6,67 m <sup>2</sup> |
| Kellerabteil | 4,16 m <sup>2</sup> |



0 5,0 m

Wohnungsplan



### Haftungsausschlüsse:

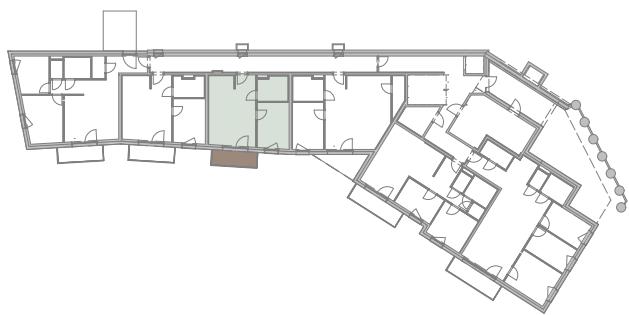
Die Maße und Flächen sind ca. Maße. Änderungen der Maße und Flächen im Zuge der Detailplanung vorbehalten. Flächenangaben sind Rohbaumaße. Die Nutzflächenberechnung erfolgt nach Wohnbauförderungsrichtlinien. Bei den Möblierungen handelt es sich um einen Möbierungsvorschlag. Die Möblierung ist nicht im Verkaufspreis enthalten. Es sind die Naturmaße vor Ort zu nehmen.

## Top 03, Erdgeschoss

|           |       |
|-----------|-------|
| Bad       | 6,63  |
| Garderobe | 2,54  |
| Wohnküche | 27,04 |
| Zimmer    | 13,26 |

**2-Zimmer-Whg. 49,47 m<sup>2</sup>**

|              |                     |
|--------------|---------------------|
| Balkon       | 6,67 m <sup>2</sup> |
| Kellerabteil | 4,24 m <sup>2</sup> |



0 5,0 m

Wohnungsplan



### Haftungsausschlüsse:

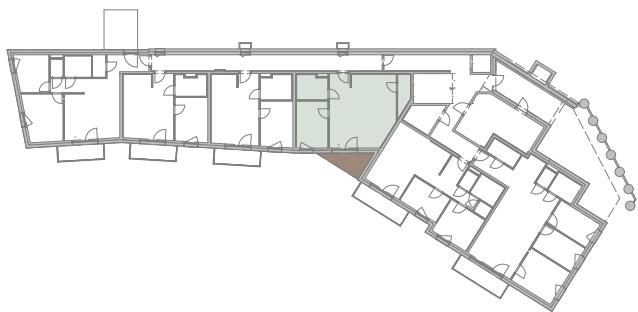
Die Maße und Flächen sind ca. Maße. Änderungen der Maße und Flächen im Zuge der Detailplanung vorbehalten. Flächenangaben sind Rohbaumaße. Die Nutzflächenberechnung erfolgt nach Wohnbauförderungsrichtlinien. Bei den Möbelungen handelt es sich um einen Möblierungsvorschlag. Die Möblierung ist nicht im Verkaufspreis enthalten. Es sind die Naturmaße vor Ort zu nehmen.

## Top 04, Erdgeschoss

|           |       |
|-----------|-------|
| AR        | 3,91  |
| Bad       | 6,60  |
| Garderobe | 2,54  |
| Wohnküche | 39,01 |
| Zimmer    | 13,17 |

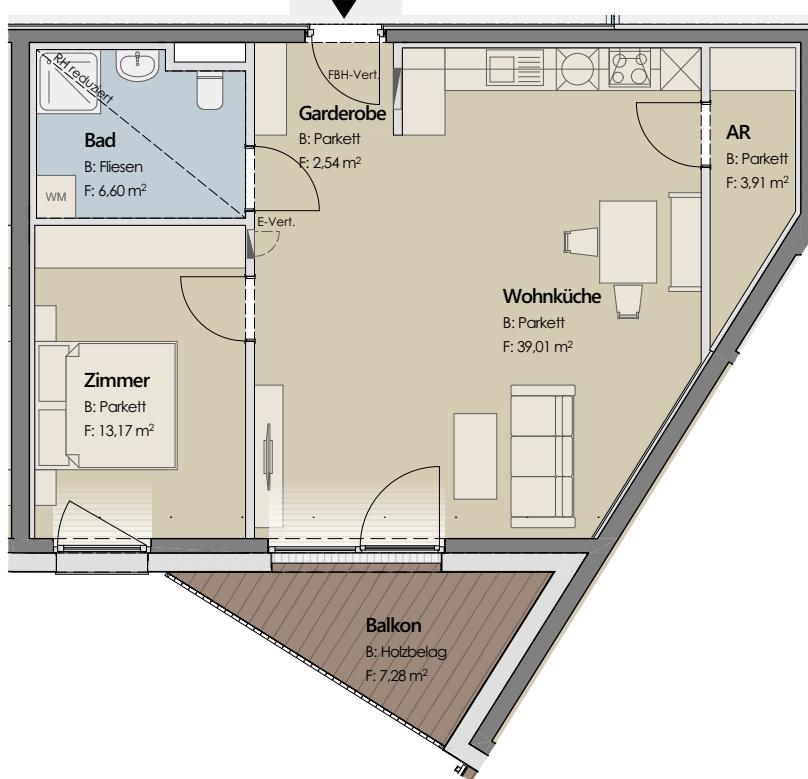
**2-Zimmer-Whg. 65,23 m<sup>2</sup>**

|              |                     |
|--------------|---------------------|
| Balkon       | 7,28 m <sup>2</sup> |
| Kellerabteil | 4,07 m <sup>2</sup> |



0 5,0 m

Wohnungsplan

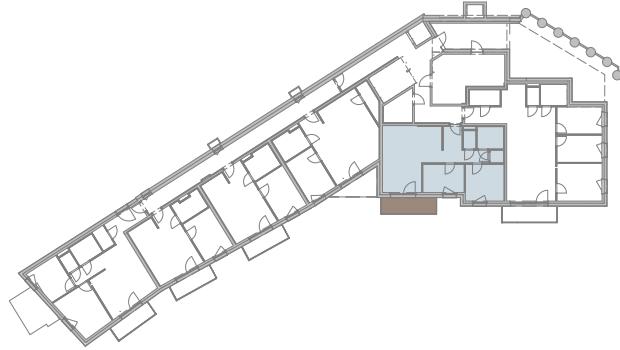


### Haftungsausschlüsse:

Die Maße und Flächen sind ca. Maße. Änderungen der Maße und Flächen im Zuge der Detailplanung vorbehalten. Flächenangaben sind Rohbaumaße. Die Nutzflächenberechnung erfolgt nach Wohnbauförderungsrichtlinien. Bei den Möblierungen handelt es sich um einen Möblierungsvorschlag. Die Möblierung ist nicht im Verkaufspreis enthalten. Es sind die Naturmaße vor Ort zu nehmen.

## Top 05, Erdgeschoss

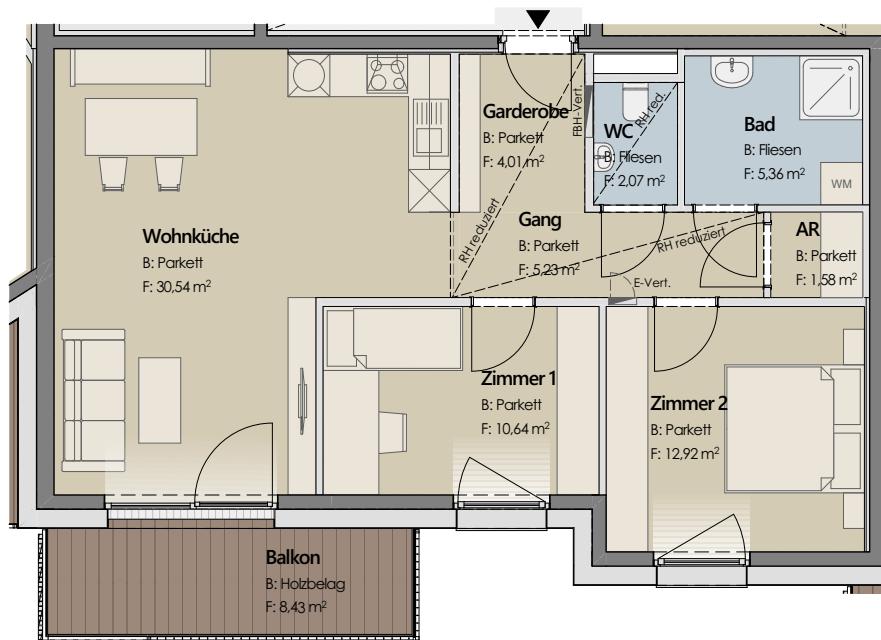
|           |       |
|-----------|-------|
| AR        | 1,58  |
| Bad       | 5,36  |
| Gang      | 5,23  |
| Garderobe | 4,01  |
| WC        | 2,07  |
| Wohnküche | 30,54 |
| Zimmer 1  | 10,64 |
| Zimmer 2  | 12,92 |



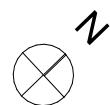
**3-Zimmer-Whg. 72,35 m<sup>2</sup>**

|              |                     |
|--------------|---------------------|
| Balkon       | 8,43 m <sup>2</sup> |
| Kellerabteil | 4,23 m <sup>2</sup> |

0 5,0 m



Wohnungsplan



### Haftungsausschlüsse:

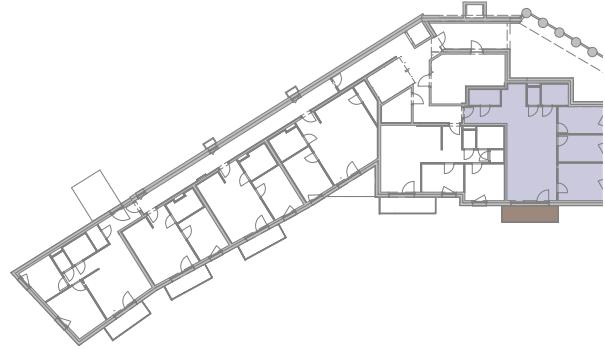
Die Maße und Flächen sind ca. Maße. Änderungen der Maße und Flächen im Zuge der Detailplanung vorbehalten. Flächenangaben sind Rohbaumasse. Die Nutzflächenberechnung erfolgt nach Wohnbauförderungsrichtlinien. Bei den Möblierungen handelt es sich um einen Möbierungsvorschlag. Die Möblierung ist nicht im Verkaufspreis enthalten. Es sind die Naturmaße vor Ort zu nehmen.

## Top 06, Erdgeschoss

|           |       |
|-----------|-------|
| AR        | 4,35  |
| Bad       | 5,10  |
| Garderobe | 6,31  |
| WC        | 2,04  |
| Wohnküche | 46,32 |
| Zimmer 1  | 11,00 |
| Zimmer 2  | 11,00 |
| Zimmer 3  | 15,23 |

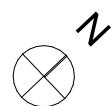
**4-Zimmer-Whg. 101,35 m<sup>2</sup>**

|              |                     |
|--------------|---------------------|
| Balkon       | 8,75 m <sup>2</sup> |
| Kellerabteil | 5,54 m <sup>2</sup> |



0 5,0 m

Wohnungsplan



### Haftungsausschlüsse:

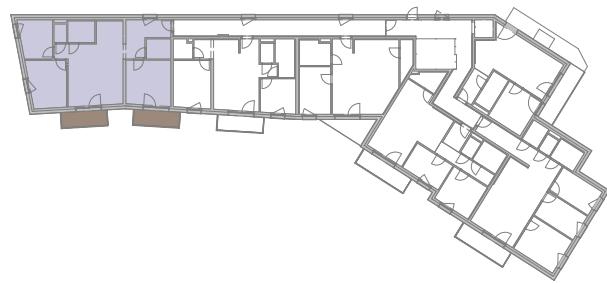
Die Maße und Flächen sind ca. Maße. Änderungen der Maße und Flächen im Zuge der Detailplanung vorbehalten. Flächenangaben sind Rohbaumäße. Die Nutzflächenberechnung erfolgt nach Wohnbauförderungsrichtlinien. Bei den Möblierungen handelt es sich um einen Möbierungsvorschlag. Die Möblierung ist nicht im Verkaufspreis enthalten. Es sind die Naturmaße vor Ort zu nehmen.

## Top 07, Obergeschoss

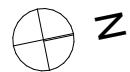
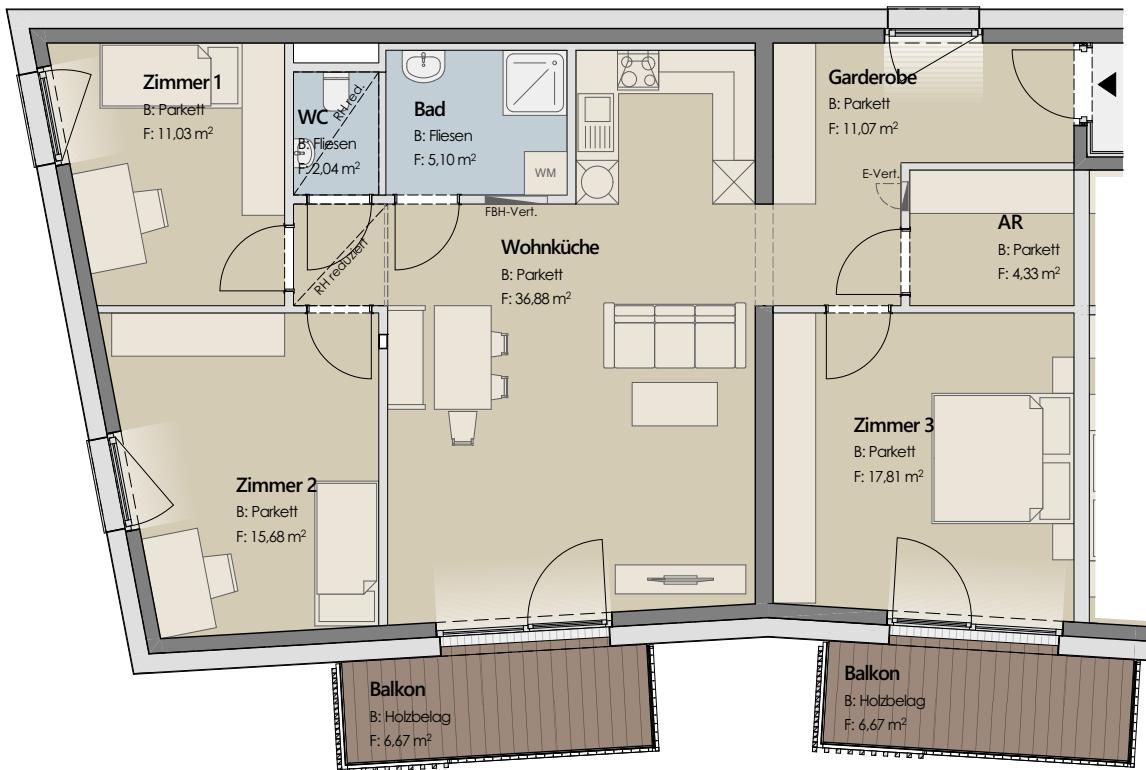
|           |       |
|-----------|-------|
| AR        | 4,33  |
| Bad       | 5,10  |
| Garderobe | 11,07 |
| WC        | 2,04  |
| Wohnküche | 36,88 |
| Zimmer 1  | 11,03 |
| Zimmer 2  | 15,68 |
| Zimmer 3  | 17,81 |

**4-Zimmer-Whg. 103,94 m<sup>2</sup>**

|              |                     |
|--------------|---------------------|
| Balkon       | 6,67 m <sup>2</sup> |
| Balkon       | 6,67 m <sup>2</sup> |
| Kellerabteil | 4,17 m <sup>2</sup> |



Wohnungsplan



### Haftungsausschlüsse:

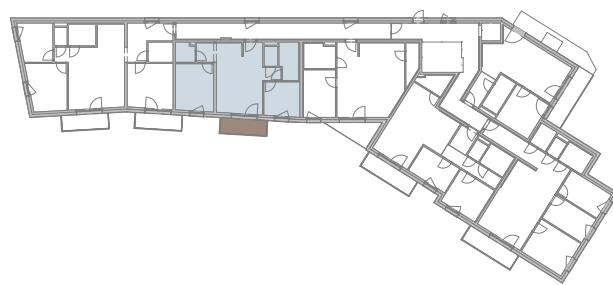
Die Maße und Flächen sind ca. Maße. Änderungen der Maße und Flächen im Zuge der Detailplanung vorbehalten. Flächenangaben sind Rohbaumaße. Die Nutzflächenberechnung erfolgt nach Wohnbauförderungsrichtlinien. Bei den Möblierungen handelt es sich um einen Möblierungsvorschlag. Die Möblierung ist nicht im Verkaufspreis enthalten. Es sind die Naturmaße vor Ort zu nehmen.

## Top 08, Obergeschoss

|           |       |
|-----------|-------|
| AR        | 3,22  |
| Bad       | 6,18  |
| Garderobe | 3,36  |
| WC        | 2,35  |
| Wohnküche | 30,31 |
| Zimmer 1  | 15,60 |
| Zimmer 2  | 10,78 |

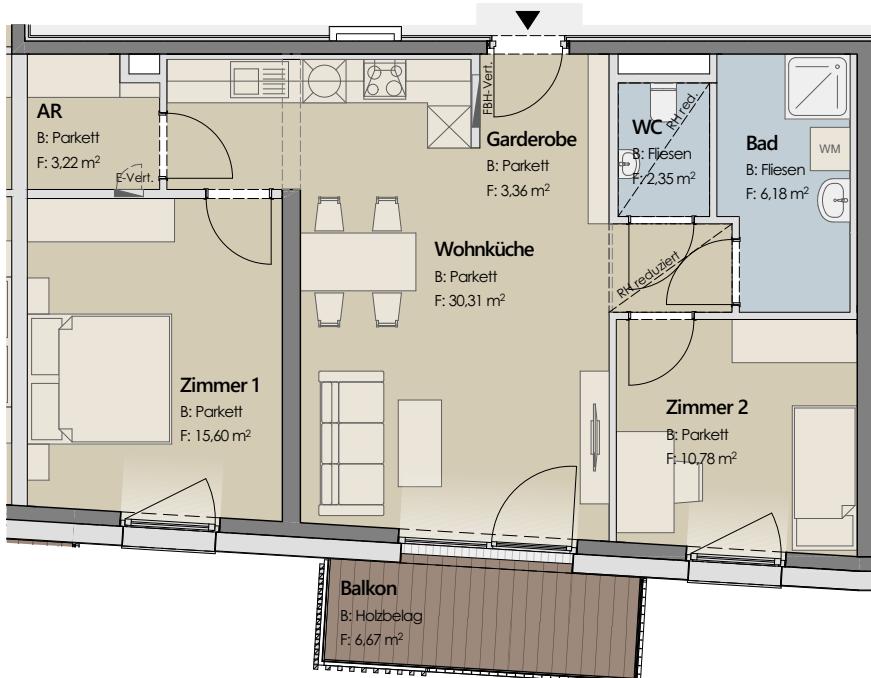
**3-Zimmer-Whg. 71,80 m<sup>2</sup>**

|              |                     |
|--------------|---------------------|
| Balkon       | 6,67 m <sup>2</sup> |
| Kellerabteil | 3,83 m <sup>2</sup> |



0 5,0 m

**Wohnungsplan**



### Haftungsausschlüsse:

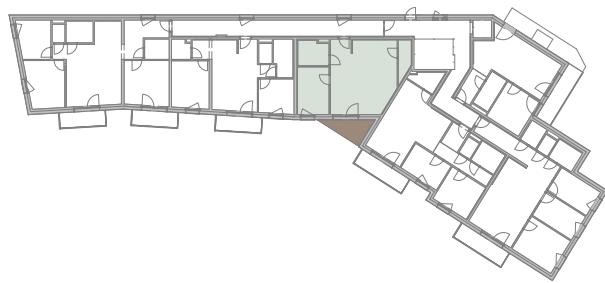
Die Maße und Flächen sind ca. Maße. Änderungen der Maße und Flächen im Zuge der Detailplanung vorbehalten. Flächenangaben sind Rohbaumaße. Die Nutzflächenberechnung erfolgt nach Wohnbauförderungsrichtlinien. Bei den Möblierungen handelt es sich um einen Möblierungsvorschlag. Die Möblierung ist nicht im Verkaufspreis enthalten. Es sind die Naturmaße vor Ort zu nehmen.

## Top 09, Obergeschoss

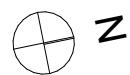
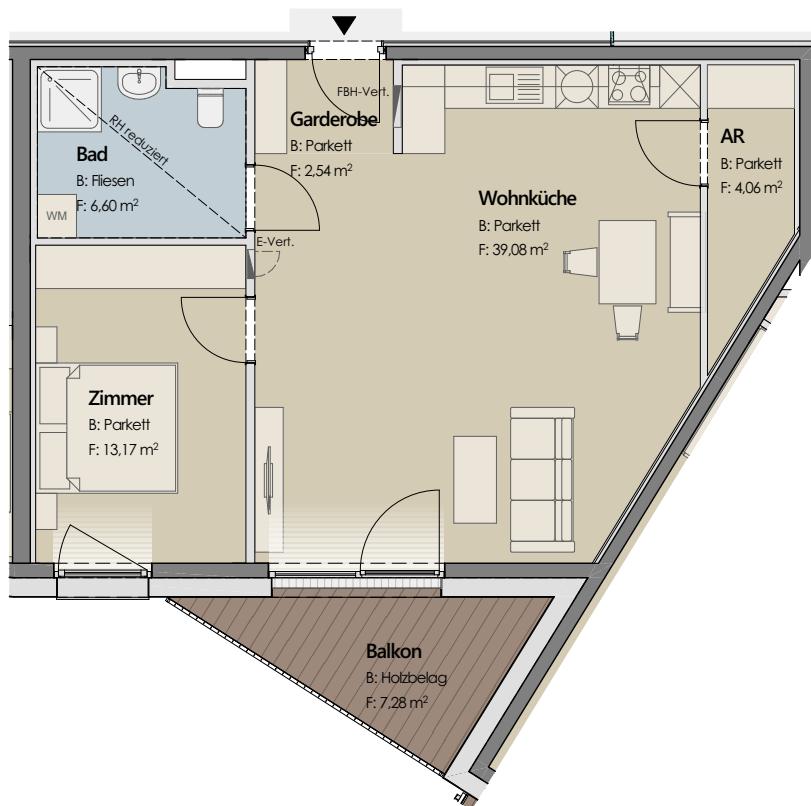
|           |       |
|-----------|-------|
| AR        | 4,06  |
| Bad       | 6,60  |
| Garderobe | 2,54  |
| Wohnküche | 39,08 |
| Zimmer    | 13,17 |

**2-Zimmer-Whg. 65,45 m<sup>2</sup>**

|              |                     |
|--------------|---------------------|
| Balkon       | 7,28 m <sup>2</sup> |
| Kellerabteil | 4,42 m <sup>2</sup> |



Wohnungsplan



### Haftungsausschlüsse:

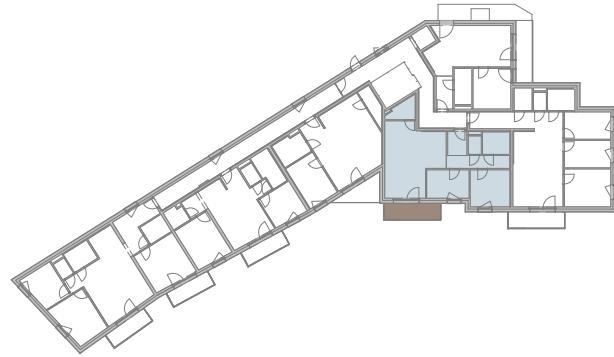
Die Maße und Flächen sind ca. Maße. Änderungen der Maße und Flächen im Zuge der Detailplanung vorbehalten. Flächenangaben sind Rohbaumaße. Die Nutzflächenberechnung erfolgt nach Wohnbauförderungsrichtlinien. Bei den Möblierungen handelt es sich um einen Möbierungsvorschlag. Die Möblierung ist nicht im Verkaufspreis enthalten. Es sind die Naturmaße vor Ort zu nehmen.

## Top 10, Obergeschoss

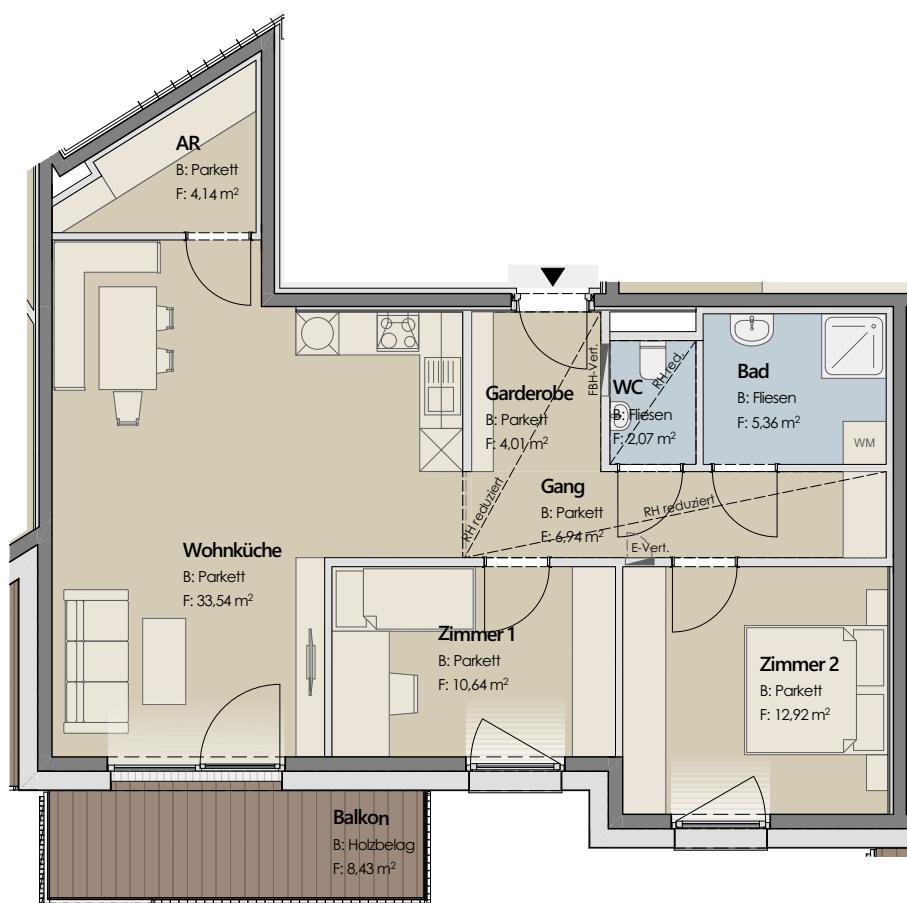
|           |       |
|-----------|-------|
| AR        | 4,14  |
| Bad       | 5,36  |
| Gang      | 6,94  |
| Garderobe | 4,01  |
| WC        | 2,07  |
| Wohnküche | 33,54 |
| Zimmer 1  | 10,64 |
| Zimmer 2  | 12,92 |

**3-Zimmer-Whg. 79,62 m<sup>2</sup>**

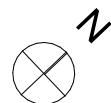
|              |                     |
|--------------|---------------------|
| Balkon       | 8,43 m <sup>2</sup> |
| Kellerabteil | 6,62 m <sup>2</sup> |



0 5,0 m



Wohnungsplan

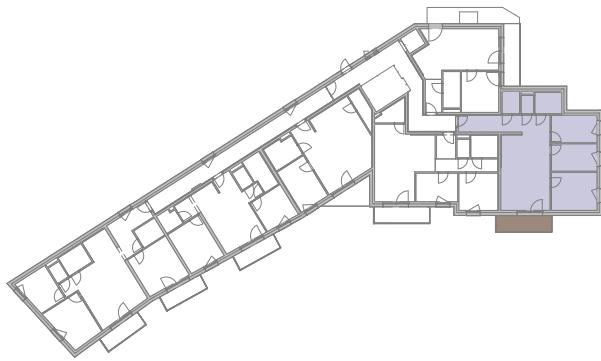


### Haftungsausschlüsse:

Die Maße und Flächen sind ca. Maße. Änderungen der Maße und Flächen im Zuge der Detailplanung vorbehalten. Flächenangaben sind Rohbaumaße. Die Nutzflächenberechnung erfolgt nach Wohnbauförderungsrichtlinien. Bei den Möblierungen handelt es sich um einen Möblierungsvorschlag. Die Möblierung ist nicht im Verkaufspreis enthalten. Es sind die Naturmaße vor Ort zu nehmen.

## Top 11, Obergeschoss

|           |       |
|-----------|-------|
| AR        | 3,51  |
| Bad       | 5,10  |
| Gang      | 4,20  |
| Garderobe | 9,46  |
| WC        | 2,04  |
| Wohnküche | 33,43 |
| Zimmer 1  | 11,16 |
| Zimmer 2  | 11,16 |
| Zimmer 3  | 15,39 |

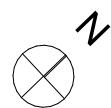
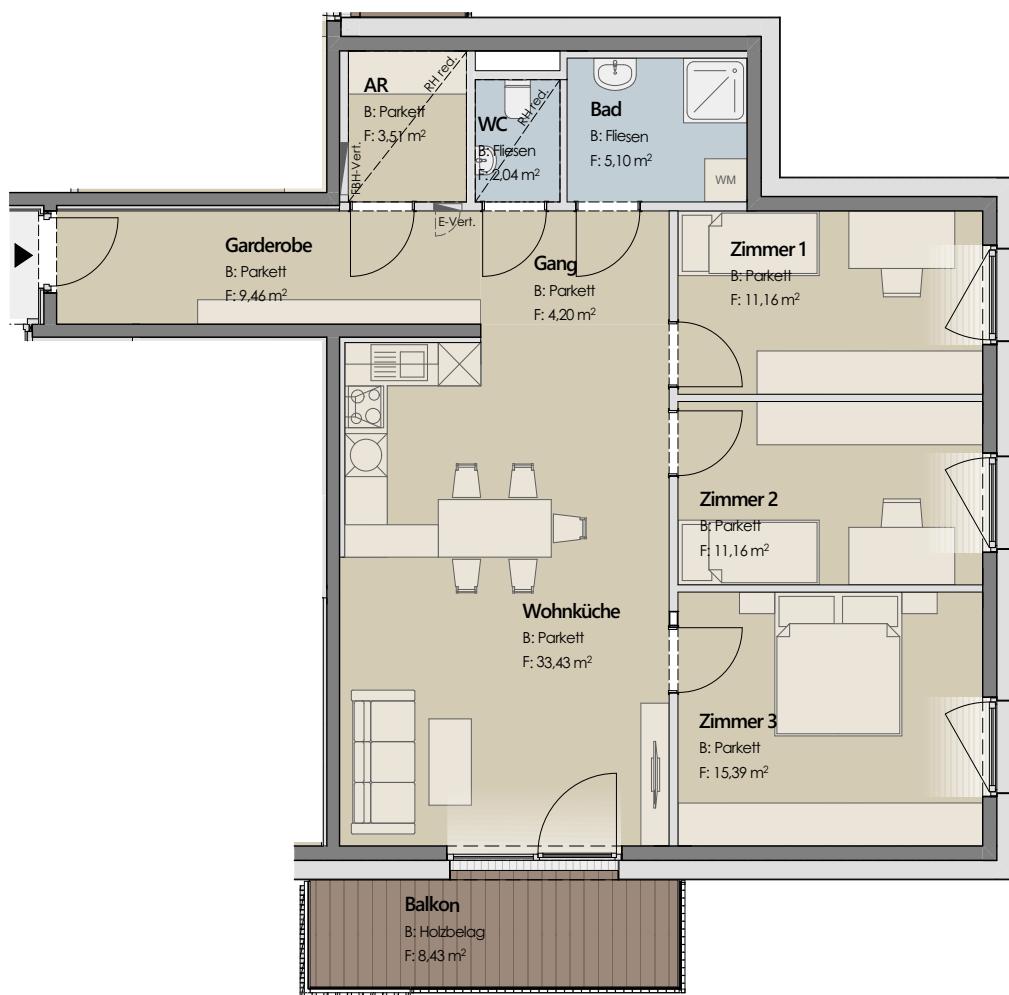


**4-Zimmer-Whg. 95,45 m<sup>2</sup>**

|              |                     |
|--------------|---------------------|
| Balkon       | 8,43 m <sup>2</sup> |
| Kellerabteil | 7,77 m <sup>2</sup> |



Wohnungsplan

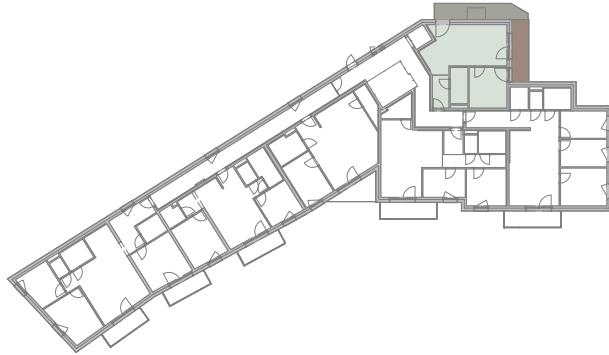


### Haftungsausschlüsse:

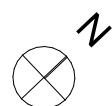
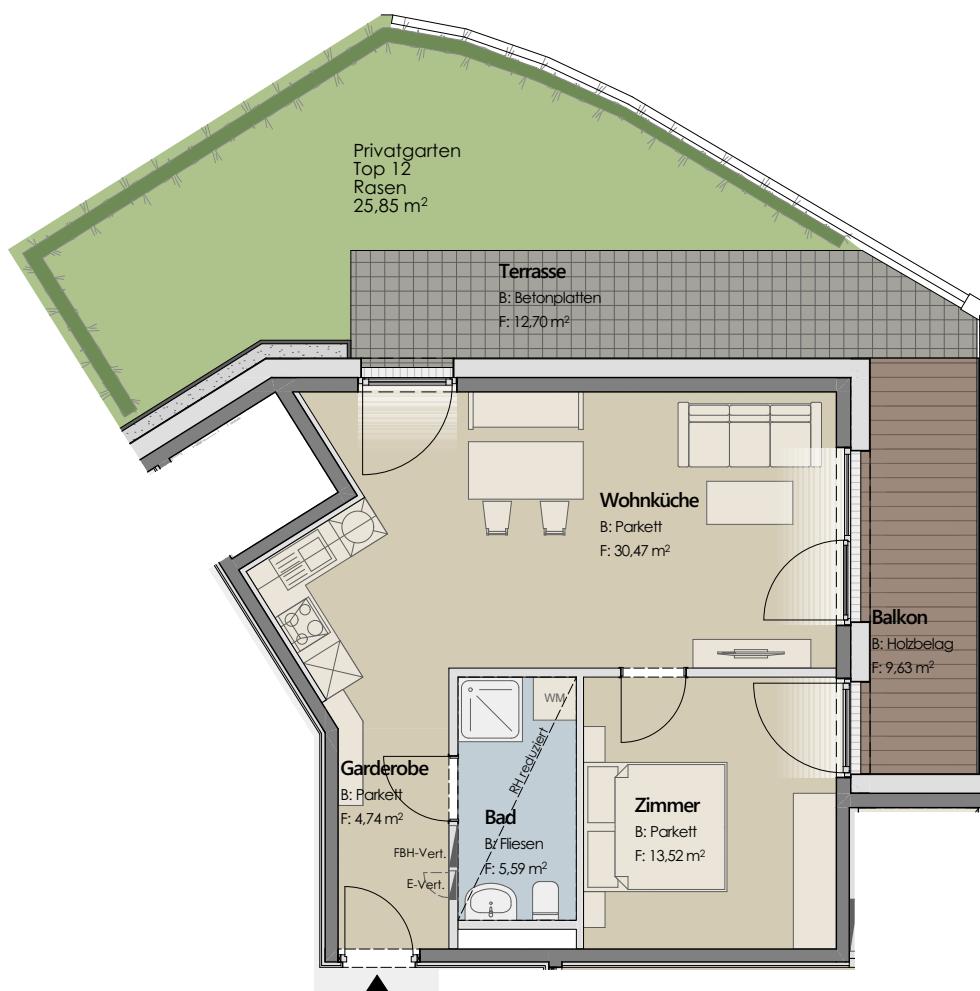
Die Maße und Flächen sind ca. Maße. Änderungen der Maße und Flächen im Zuge der Detailplanung vorbehalten. Flächenangaben sind Rohbaumaße. Die Nutzflächenberechnung erfolgt nach Wohnbauförderungsrichtlinien. Bei den Möblierungen handelt es sich um einen Möblierungsvorschlag. Die Möblierung ist nicht im Verkaufspreis enthalten. Es sind die Naturmaße vor Ort zu nehmen.

## Top 12, Obergeschoß

|                      |                            |
|----------------------|----------------------------|
| Bad                  | 5,59                       |
| Garderobe            | 4,74                       |
| Wohnküche            | 30,47                      |
| Zimmer               | 13,52                      |
| <b>2-Zimmer-Whg.</b> | <b>54,32 m<sup>2</sup></b> |



0 5,0 m



### Haftungsausschlüsse:

Die Maße und Flächen sind ca. Maße. Änderungen der Maße und Flächen im Zuge der Detailplanung vorbehalten. Flächenangaben sind Rohbaumaße. Die Nutzflächenberechnung erfolgt nach Wohnbauförderungsrichtlinien. Bei den Möblierungen handelt es sich um einen Möblierungsvorschlag. Die Möblierung ist nicht im Verkaufspreis enthalten. Es sind die Naturmaße vor Ort zu nehmen.

## Böden und Oberflächen der Tiefgarage und der Nebenräume

**Tiefgarage:** Asphalt

**Nebenräume:** Beton mit Anstrich

**Treppen, Gänge:** Feinsteinzeug

**Balkone:** Oberflächen Holzlattenrost

**Terrassen:** Oberflächen Betonplatten

**Abstellräume Wohnungen:** Fliesen

**Tragende Konstruktion:**

Passivhausbauweise - Passivhaus Plus,  
Massivbauweise

Nach statischen und bauphysikalischen  
Erfordernissen aus Stahlbeton mit VWS.  
Innen mit Gipskartonvorsatzschale.

**Nichttragende Wände:** Gipskartonständewände  
doppelt beplankt

**Dach:** Flachdach bekist und begrünt

## Innenausbau

**Wandoberflächen:**

Die Wandflächen erhalten, wenn erforderlich, eine Gipskartonvorsatzschale. Sämtliche Wandflächen in der Wohnung werden mit Dispersionsfarbe gestrichen. Die Wände im Bad und WC werden bis zur Decke verfliest (bei separaten WC Fliesensockel).

**Deckenuntersichten:**

Deckenuntersichten werden glatt gespachtelt und mit einem Dispersionsanstrich gemalt. Wenn erforderlich, werden abgehängte Gipskartondecken und -schürzen mit Dispersionsfarbe gestrichen. vorgesehen z.B. in Bädern, Gängen, Zimmern etc.

**Fußböden:**

Sämtliche Fußbodenauflagen werden als schwimmender Estrich mit ausreichender Wärme- und Trittschallisierung ausgeführt.

**Bad:** Bodenfliesen

**WC:** Bodenfliesen mit Sockel

**Abstellraum:** Bodenfliesen

**Vorraum, Küche, Wohnzimmer, Schlafzimmer:** Fertig-Klebefparkett Eiche

## Fenster und Türen

**Fenster und Balkontüren:**

Fenster in Passivhausqualität, teilweise als Dreh- oder Drehkipptügel.

Material: Kunststoff ALU Deckschale

**Wohnungseintrüren:**

Stahlzargen, Oberfläche Weiß, Stahlzargen weiß gestrichen.

**Wohnungseingangstüren:**

Pfostenstocktür mit hohlraumfreier Vollbautür,  
Oberfläche MAX-Furnier.

## Heizungs- und Lüftungsanlage

**Heizungsversorgung:**

Die Wärmeerzeugung erfolgt über eine Innen aufgestellte Luftwärmepumpe, welche im Technikraum im Erdgeschoß situiert ist. In jeder Wohnung befindet sich ein Fußbodenheizungsverteiler, welcher die einzelnen Räume mit Wärmeenergie versorgt.

**Handhabung Heizung:**

Die Raumtemperatur im Wohnzimmer kann mittels Raumthermostat geregelt werden. Die Heizkreise der Schlafzimmer und Nebenräume sind eingestellt und können nur durch einen Fachmann händisch am Fußbodenheizungsverteiler geregelt werden. Ein Auf- und Zudrehen der Kreise ist jedoch möglich.

**Warmwasseraufbereitung:**

Die Warmwasseraufbereitung erfolgt dezentral mittels Elektroboiler in jeder Einheit. Die Verbrauchszählung erfolgt mittels Kaltwasserzähler in jeder Wohnung.

**Lüftungsanlage:**

Alle Wohnungen werden über eine zentrale Komfortlüftung be- und entlüftet. Der Technikraum für die Lüftungsanlage befindet sich im Erdgeschoß. Die Zulufteinbringung erfolgt über die Wohn- und Schlafzimmer. Die Abluftabsaugung erfolgt in Küche, Bad, WC und wenn vorhanden, im Abstellraum.

**Handhabung Lüftungsanlage:**

Durch die Komfortlüftung wird die Luft ca. alle 3 Stunden erneuert. Dies entspricht einer Luftwechselrate von ca. 0,3 – 0,4. Mittels eines Reglers im Wohnzimmer kann die Luftwechselrate um ca. 40% erhöht werden (Stellung MAX). Nach 1 Stunde erfolgt die automatische Rückstellung in den Grundlüftungsbetrieb (COMFORT). Die Luftmenge kann z.B. bei Abwesenheit oder Urlaub auch reduziert werden (Stellung MIN). Der momentane Betrieb (MIN-COMFORT-MAX) wird am Regler optisch durch LEDs signalisiert

## Bau- und Ausstattungsbeschreibung

## Sanitäre Anlagen

**Duschanlage:**

Duschenanlage mit bodenbündiger Duschtasse und Duschabtrennung mit Falttüren, AP-Termostatischer verchromt, sowie Brausegarnitur mit Handbrause und Schubstange.

**Waschtischsanlage:**

Waschtisch aus Porzellan, Farbe Weiß,  
Waschtischsiphon, Eckregulierventile verchromt,  
Einhebelwaschtischbatterie verchromt.

**Waschmaschinenanschluss:**

Waschmaschinenanschlussventil verchromt, Sifon  
mit Schlauchanschluss.

**WC:**

Wandklosett aus Porzellan, Tiefspüler, Farbe Weiß  
Unterputzspülkasten mit Zweimengenspültaste und  
Abdeckung, Sitzbrett und Deckel, Farbe Weiß.  
Bei getrennter WC-Anlage- Handwaschbecken aus  
Porzellan, Farbe Weiß, Sifon, Eckregulierventile  
verchromt, Einhebelwaschtischbatterie verchromt.

**Küche:**

Vormontage Ab- und Zulauf (Eckregulierventil), mit  
Anschluss für Geschirrspüler. Die Küchenarmatur  
und das Spülbecken sind in der Ausstattung nicht  
enthalten.

**Privatgärete:**

Alle Privatgärten werden mit einem frostsicheren  
Auslaufhahn an der Außenfassade ausgestattet.

**Elternzimmer:**

1 Wechselschalter bei Türe  
1 Wechselschalter beim Bett  
1 Deckenlichtauslass  
4 Steckdosen  
1 TV-Anschlussdose  
1 Rauchwarnmelder

**Kinderzimmer:**

1 Ausschalter  
3 Steckdosen  
1 TV-Anschlussdose  
1 Rauchwarnmelder  
1 Deckenlichtauslass

---

**Bau- und Ausstattungsbeschreibung****Bad:**

1 Serienschalter oder 2 Ausschalter, je nach  
Grundriss  
1 Deckenlichtauslass  
1 Wandlichtauslass für eine Spiegelleuchte  
2 Steckdosen beim Waschbecken  
1 Steckdose für Waschmaschinenanschluss  
1 Steckdose für möglichen E-Heizkörper

**WC (separates WC nur in 3-4 Zimmer Wohnungen):**

1 Ausschalter  
1 Deckenlichtauslass

**Balkon:**

1 Steckdose

**Kellerabteil:**

1 Ausschalter am Lattenrost montiert  
1 Wandleuchte am Lattenrost montiert  
1 Steckdose am Lattenrost montiert

---

**Extras**

Die Fensteröffnungen in Wohnungen erhalten  
im Bereich der Stockaufdoppelung jeweils eine  
Reserveverkabelung (1x je Fensteröffnung) für  
die mögliche Nachrüstung eines elektrischen  
Sonnenschutzantriebes mit Funkantrieb.

---

**Internetanbindung**

Glasfasernetz der Gemeinde Kirchberg

---

**PV-Anlage:**

Es werden eine Photovoltaik-Anlagen mit  
dem Ziel der Minderung des Energiebedarfs  
der Allgemeinteile (Lüftungsanlage,  
Garagenbeleuchtung usw.) errichtet.

---

**Elektroinstallationen****Vorraum:**

2 Wechselschalter  
1-2 Deckenlichtauslässe  
1 Steckdose  
1 Torsprechanlage  
1 Rauchwarnmelder

**Abstellraum:**

1 Ausschalter  
1 Deckenlichtauslass  
1 Steckdose

**Küche:**

1 Serienschalter  
1 Deckenlichtauslass  
1 Wandlichtauslass für eine indirekte Beleuchtung  
3 Steckdosen  
1 Herdanschlussdose  
1 Steckdose für Geschirrspüler  
1 Steckdose für Kühlschrankschluss  
1 Steckdose für Dunstabzuganschluss (für  
Umluftgerät)

**Wohnraum:**

1 Serienschalter  
2 Deckenlichtauslässe  
5 Steckdosen  
1 TV-Anschlussdose  
1 Rauchwarnmelder  
1 Raumthermostat  
1 Lüftungsregler

## Allgemeine Einrichtungen

Es wird eine hauseigene Fernsehempfangsanlage errichtet, für die Empfangsmöglichkeit von digitalen SAT-Programmen (Astra 19,2°, Eutelsat 16° und Türk-SAT).

Die für den TV-Empfang notwendigen Empfangsgeräte (digitale SAT-Receiver) sind von den Wohnungsmietern selbst anzuschaffen und in Betrieb zu nehmen.

Da die endgültige Planung noch nicht abgeschlossen ist, sind Änderungen möglich und werden ausdrücklich vorbehalten.

Innsbruck, am 24.03.2025

## Bau- und Ausstattungsbeschreibung

### Allgemeines

Es wird darauf hingewiesen, dass die Kellerabteile aufgrund der während der Jahreszeiten unterschiedlichen Luftfeuchtigkeit für die Lagerung von Textilien, Schuhen, Papier- und Kartonwaren usw. nicht geeignet sind.

### Energieausweis

Gemäß vorläufigem Energieausweis beträgt der standortbezogene Heizwärmebedarf

Geplanter Heizwärmebedarf: 11,2 kWh/m<sup>2</sup>a  
Gesamtenergieeffizienz-Faktor ( $f_{GEE}$ ): 0,38

### Möblierung

Festgehalten wird, dass Möbel entlang der Wände mit einem Abstand von wenigen Zentimetern zu diesen aufgestellt werden sollten, um die notwendige Luftzirkulation zu erhalten und einer Ansammlung von Feuchtigkeit vorzubeugen. Die Verhinderung einer entsprechenden Luftzirkulation könnte insbesondere zu Schimmelbildung führen.

### Planliche Darstellung

Die planliche Darstellung der Wohnungsgrundrisse, der Ansichten, der Modelle sowie der sonstigen Abbildungen gelten nicht als Bestandteil der Bau- und Ausstattungsbeschreibung.

Die in den Plänen eingezeichneten Einrichtungsgegenstände stellen Einrichtungsvorschläge dar und sind in den Preisen nicht inbegriffen.  
Maßgebend für die Errichtung und Ausstattung der Wohnungen ist die jeweils gültige Bau- und Ausstattungsbeschreibung.

Die in den Plänen angegebenen Maße sind Rohbaumaße. Änderungen der Maße, der Nutzflächen oder Änderungen der Bauausführung und Ausstattung bleiben vorbehalten und können sich ergeben, wenn diesbezüglich behördliche Vorschreibungen und Empfehlungen ergehen oder wenn solche Änderungen aus technischen oder sonstigen Gründen notwendig werden. Für die Möblierung sind Naturmaße zu nehmen!  
Um die mit der Errichtung dieses Projektes in Zusammenhang stehenden Tätigkeiten ordnungsgemäß ausführen zu können, weisen wir schon jetzt darauf hin, dass eine zweckmäßige Weitergabe der von Ihnen zur Verfügung gestellten Informationen an Dritte erfolgt.

## Kostenzusammenstellung

Nachstehend finden Sie eine detaillierte Aufstellung der einzelnen Wohnungen. Die darin enthaltenen Zahlen basieren auf einer vorläufigen Berechnung und können sich noch ändern. Die Gesamtmiete wird bei Bezug der Wohnanlage festgelegt und kann sich nach Endabrechnung bzw. bei geänderten Rückzahlungsverpflichtungen durch Zinsen und Zuschüsse ändern.

Die angeführten Beträge betreffen die Wohnungen samt Kellerabteil und mindestens einem Tiefgaragenabstellplatz.

## Finanzierungsbeitrag

Es wird ein Finanzierungsbeitrag gemäß Kostenaufstellung vorgeschrieben. Diesen Betrag erhalten Sie entsprechend der gesetzlichen Bestimmungen bei Auszug aus der Wohnung vermindert um eine Abschreibung von 1% pro Jahr zurückgestattet.

## Rücktritt

Sollten Sie nach verbindlicher Reservierung einer Wohnung aus irgendwelchen Gründen von der Reservierung zurücktreten, wird seitens der NEUEN HEIMAT TIROL eine Bearbeitungsgebühr in Höhe von EUR 200,- vorgeschrieben bzw. von der bereits geleisteten Kaution bzw. des Finanzierungsbeitrages einbehalten.

## Nettomiete

Aufgrund des Kostendeckungsprinzips sind wir verpflichtet die anfallenden Kosten für Tilgung und Verzinsung der zur Finanzierung Ihrer Wohnung aufgenommenen Darlehen sowie sonstige Kosten gemäß WGG (z.B. Beträge die zur Instandhaltung des Wohnhauses vorgesehen sind) an Sie weiter zu verrechnen.

Über die Instandhaltungskosten erhalten Sie jährlich eine Abrechnung.

## Wohnbauförderung

Zur Finanzierung dieses Bauvorhabens gewährt das Land Tirol nach dem Wohnbauförderungsgesetz 1991 ein Förderungsdarlehen in der Höhe von € 1.950,-/m<sup>2</sup> förderbare Nutzfläche. Zusätzlich wird auch ein Annuitätenzuschuss in Höhe von € 1,50/m<sup>2</sup> förderbare Nutzfläche auf die Dauer von 15 Jahren gewährt. Die Annuität (jährliche Rückzahlung und Verzinsung des Wohnbauförderungsdarlehens) beträgt in den ersten 5 Jahren 0,5%, vom 6.-10. Jahr 0,9%, vom 11.-20. Jahr 1,4%, vom 21.-25. Jahr 2,2%, vom 26.-30. Jahr 6,8%, ab dem 31. Jahr 7,7%.

## Finanzierung

## Wohnbauförderungskriterien

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass es sich bei den zukünftigen Bewohnern um begünstigte Personen im Sinne der Tiroler Wohnbauförderung handeln muss.

Daher darf das Familieneinkommen (1/12 des jährlichen Nettoeinkommens) bei einer Person im Haushalt € 3.800,-, bei zwei Personen € 6.300,- und für jede weitere Person im Haushalt € 480,- mehr, nicht übersteigen. Des Weiteren muss ein Wohnbedarf gegeben sein. Das heißt, dass die geförderte Wohnung als Hauptwohnsitz verwendet werden muss und Eigentums- oder Nutzungsrechte an anderen Wohnobjekten bis spätestens 6 Monate nach Bezug der geförderten Wohnung aufzugeben sind.

Nähere Informationen können der aktuellen Wohnbauförderungsrichtlinie entnommen werden.

## **Bankdarlehen**

Die restlichen Baukosten werden durch ein Bankdarlehen finanziert. Die Nettomiete beruht unter anderem auf einem variablen Zinssatz für das Bankdarlehen. Eine Veränderung des Zinssatzes für das Bankdarlehen bewirkt eine entsprechende Veränderung der Nettomiete.

## **Grundkosten**

Die Grundstückskosten werden zum größten Teil durch Eigenmittel der NEUEN HEIMAT TIROL finanziert, die dafür verrechneten Zinsen sind in einer Verordnung festgelegt.

## **Bewirtschaftungskosten**

Die Bewirtschaftungskosten beinhalten die Betriebs-, Heizungs-, Verwaltungs- und Wasserkosten. Über die Betriebs-, Heizungs- und Wasserkosten erfolgt jährlich eine Abrechnung, wobei Guthaben bzw. Nachforderungen mit jedem einzelnen Mieter abgerechnet werden. Die Aufteilung der Heizkosten erfolgt ausschließlich nach der jeweiligen beheizbaren Fläche der Wohnungen. Die Bewirtschaftungskosten beruhen auf Erfahrungswerten der NEUEN HEIMAT TIROL und werden jährlich an die Erfordernisse angepasst.

Die Warmwasseraufbereitung erfolgt mittels Wärmepumpen-Warmwasserspeicher in der Wohnung. Die diesbezüglichen Kosten werden direkt vom Stromanbieter vorgeschrieben und abgerechnet.

Die Hausverwaltung erfolgt durch die NEUE HEIMAT TIROL.

## **Umsatzsteuer**

Für die Tiefgarage und für die Heizung kommt ein Steuersatz von 20 % zur Vorschreibung. Für die restlichen Bestandteile der Miete kommt eine verminderter Steuersatz von 10 % zur Vorschreibung.

## **Finanzierung**

## **Wohnbeihilfe**

Zur Milderung der monatlichen Aufwendungen aus den Darlehensrückzahlungen bzw. der Miete kann über Antrag des Mieters bei Vorliegen der Voraussetzungen eine Wohnbeihilfe durch das Land Tirol gewährt werden. Eine Beihilfe kann ein Mieter dann erhalten, wenn der Wohnungsaufwand ein für ihn zumutbares Ausmaß übersteigt. Ein Antragsformular erhalten Sie von uns bei der Wohnungsübergabe.

## **Behindertenmaßnahmen**

Zur Finanzierung von behindertengerechten Umbaumaßnahmen von Wohnungen kann das Land Tirol einen Zuschuss (Impulsförderung) in der Höhe von 65% der erforderlichen Mehrkosten, jedoch maximal € 4.000,- gewähren.

Stand März 2025  
Änderungen ausdrücklich vorbehalten!

| Top | Lage | Zimmer | Wohnfläche netto [m <sup>2</sup> ] | Nutzwerte | Finanzierungsbeitrag | Nettomiete | geschätzte Bewirtschaftungskosten | Umsatzsteuer | vorläufige Bruttomiete |
|-----|------|--------|------------------------------------|-----------|----------------------|------------|-----------------------------------|--------------|------------------------|
| 01  | E6   | 3      | 74,93                              | 95        | 2.044 €              | 843,00 €   | 244,00 €                          | 121,00 €     | 1.208,00 €             |
| 02  | E6   | 2      | 47,42                              | 57        | 1.226 €              | 484,00 €   | 147,00 €                          | 70,00 €      | 701,00 €               |
| 03  | E6   | 2      | 49,47                              | 59        | 1.269 €              | 497,00 €   | 152,00 €                          | 72,00 €      | 721,00 €               |
| 04  | E6   | 2      | 65,23                              | 73        | 1.571 €              | 579,00 €   | 188,00 €                          | 86,00 €      | 853,00 €               |
| 05  | E6   | 3      | 72,35                              | 81        | 1.743 €              | 643,00 €   | 208,00 €                          | 95,00 €      | 946,00 €               |
| 06  | E6   | 4      | 101,35                             | 113       | 2.431 €              | 893,00 €   | 291,00 €                          | 132,00 €     | 1.316,00 €             |
| 07  | 1.06 | 4      | 103,59                             | 121       | 2.604 €              | 998,00 €   | 311,00 €                          | 146,00 €     | 1.455,00 €             |
| 08  | 1.06 | 3      | 71,80                              | 84        | 1.807 €              | 696,00 €   | 216,00 €                          | 102,00 €     | 1.014,00 €             |
| 09  | 1.06 | 2      | 65,45                              | 75        | 1.614 €              | 609,00 €   | 193,00 €                          | 89,00 €      | 891,00 €               |
| 10  | 1.06 | 3      | 79,62                              | 92        | 1.980 €              | 753,00 €   | 237,00 €                          | 110,00 €     | 1.100,00 €             |
| 11  | 1.06 | 4      | 95,45                              | 108       | 2.324 €              | 867,00 €   | 278,00 €                          | 128,00 €     | 1.273,00 €             |
| 12  | 1.06 | 2      | 54,32                              | 66        | 1.420 €              | 565,00 €   | 170,00 €                          | 82,00 €      | 817,00 €               |

Kostenzusammenstellung

Hinweise:  
In den oa. Kosten ist jeweils ein Tiefgaragenabstellplatz enthalten. Bei der Top 06 ist zusätzlich noch ein zweiter Tiefgaragenabstellplatz enthalten.

Stand März 2025.  
Änderungen ausdrücklich vorbehalten!

# Jetzt unverbindlich informieren!



Ansprechperson  
Verkauf

**Clemens Herdy, BA**  
Tel. +43 512 3330 552  
herdy@nht.co.at



Ansprechperson  
Bau

**Bmstr. Ing. Helmut Moritz**  
Tel. +43 512 3330 460  
moritz@nht.co.at

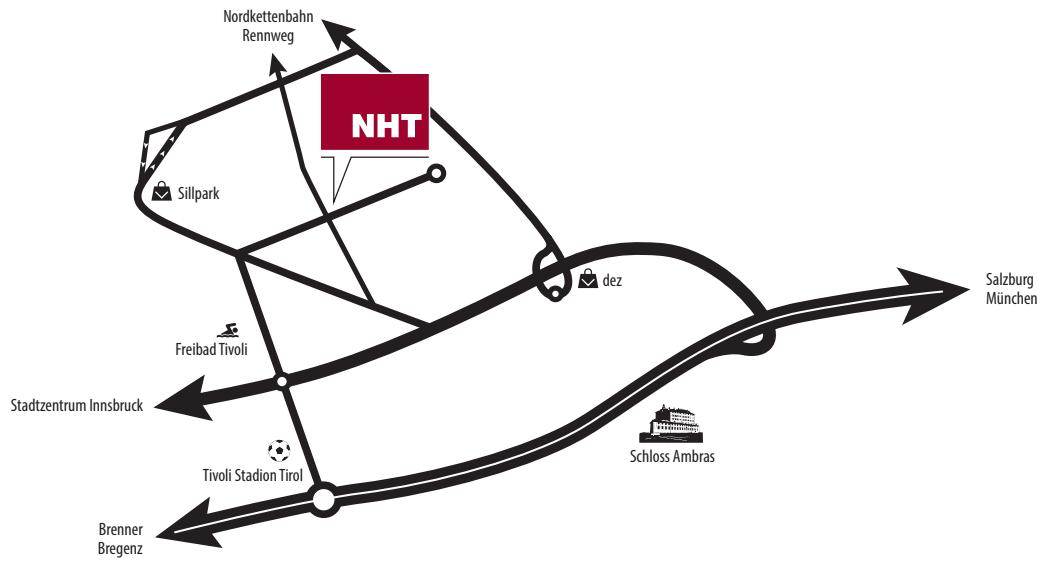
**NEUE HEIMAT TIROL**  
Gemeinnützige WohnungsGmbH

Gumpppstraße 47  
6020 Innsbruck  
Austria  
Tel. +43 512 3330

## Geschäftszeiten

Mo. - Do. von 8.30 bis 12.00 Uhr  
und von 14.00 bis 16.00 Uhr  
Freitag von 8.30 bis 12.00 Uhr

## Anfahrtsplan



## Anfahrt mit dem Bus (IVB)

Die NEUE HEIMAT TIROL ist mit der Buslinie C (Haltestelle NEUE HEIMAT TIROL/ Langstraße) sowie mit den Straßenbahnlinien 2 und 5 (Haltestelle Gabelsbergerstraße) erreichbar.

Notizen

---

**Mietwohnungen**  
Kirchberg - Katzenbühel



Symbolbild